

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ABRAMÓW
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów –
II etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXII/181/2022 Rady Gminy Abramów z dnia 21 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, Rada Gminy Abramów uchwała, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów”, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/32/2003 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2003 r. z późn. zm., Rada Gminy Abramów uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap, zwaną dalej zmianą planu.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Uchwała się II etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r., uchwałą Nr XLIV/240/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r. oraz uchwałą Nr XLV/255/2023 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2023 r.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r., zmieniony uchwałą Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r., uchwałą Nr XLIV/240/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r. oraz uchwałą Nr XLV/255/2023 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2023 r.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki od nr 1 do nr 54 – rysunki zmiany planu miejscowego, wykonane na kopii mapy w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały,
 - 2) załącznik nr 55 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
 - 3) załącznik nr 56 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego,
 - 4) załącznik nr 57 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.
4. Zmianą planu objęte są obszary na terenie gminy Abramów w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000 o ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz

zasadach zagospodarowania.

5. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach zmiany planu symbolami cyfrowo – literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
6. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu w granicach obszarów objętych zmianą planu:
 - 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg,
 - 5) stanowiska archeologiczne,
 - 6) obszar do zbadania pod względem archeologicznym,
 - 7) Obszar Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”.
7. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6 lub znajdujące się na rysunkach zmiany planu poza granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego, mają charakter informacyjny.
8. W granicach zmiany planu miejscowego ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami RZM,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami MN,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami MN,U,
 - 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami RN,
 - 5) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami KDD,
 - 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami KR.

§ 3.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
 - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Abramów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap,
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem o określonym w zmianie planu przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym;
 - 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice ustalone w planie, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają;
 - 7) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z dowolną przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 8) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego stanu albo istniejącej funkcji lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
 - 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi,

granicy działki, innych obiektów lub terenów, bez uwzględniania: gzymsów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, a w następnej kolejności zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie układu funkcjonalno – przestrzennego poprzez podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.
2. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami zmiany planu, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.
3. W granicach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.
4. Zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej uchwale.
5. Przy realizacji ustaleń zmiany planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.
6. Dla budynków które częściowo lub w całości znajdują się pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu, dopuszcza się ich adaptację z prawem do remontów, modernizacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg.
7. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszary objęte zmianą planu położone są w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Dopływ spod Ciotczy – PLRW2000172492569, Dopływ spod Michałówki – PLRW200017249234, Granica – PLRW20001724956, Białka – PLRW200023239249, Bylina – PLRW200017249529 i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) - kod: PLGW230084 i PLGW2300106 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska.
2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się:
 - 1) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego dla JCWP Dopływ spod Ciotczy – PLRW2000172492569, Dopływ spod Michałówki – PLRW200017249234, Granica – PLRW20001724956, Białka – PLRW200023239249, Bylina – PLRW200017249529 (stan dobry, cele środowiskowe niezagrażone);
 - 2) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego dla JCWPd PLGW230084 i PLGW2300106 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (stan ilościowy i chemiczny dobry, cele środowiskowe niezagrażone).
3. W zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom.
4. Tereny 25 RZM, 4 KR, 41 RZM, 42 RZM, 8 KR, 45 RZM, 46 RZM, 9 KR, 61 RZM, 62 RZM,

63 RZM, 4 MN, 5 MN, 6 MN i 64 RZM w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów obszaru oraz zakazy zgodnie z aktualnym aktem ustanawiającym Obszar Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”.
6. Dla terenów wymagających ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów nie wymagających ochrony przed hałasem.
7. Nakazuje się:
 - 1) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
 - 2) zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, zgodnie z obowiązującymi normami i wymaganiami określonymi przepisami prawa.
8. Przy budowie, remoncie, modernizacji, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy realizować skuteczne zabezpieczenia przed uciążliwościami płynącymi od ruchu odbywającego się na drogach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie terenów 12 RZM, 13 RZM, 20 RZM, 25 RZM, 31 RZM i 32 RZM znajdują się stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków.
2. Prowadzenie w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych prac ziemnych, realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.
3. W granicach wyznaczonego obszaru do zbadania pod względem archeologicznym zmiana planu ustala możliwość prowadzenia badań archeologicznych, a w dalszej kolejności prowadzenia działań związanych z opieką nad zabytkiem, co stanowi realizację celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, wówczas mają zastosowanie przepisy odrębne.
5. Ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej w terenach objętych planem, nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg nie mniejszych, niż wynikające z odrębnych przepisów.
3. Kształtowanie zieleni wysokiej i średniej na terenach przeznaczonych pod zabudowę powinno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w projektach zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych należy uwzględnić elementy zieleni niskiej i wysokiej.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Nie ustala się zasad ochrony dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż surowców, terenów i obszarów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania w granicach terenów objętych zmianą planu miejscowego.

§ 10. Zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 5, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - 1) 800 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenach oznaczonych symbolami MN;
 - 2) 1500 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m w terenach oznaczonych symbolami MN,U.
3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) 1200 m² w terenach oznaczonych symbolami RZM;
 - 2) 800 m² w terenach oznaczonych symbolami MN;
 - 3) 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami MN,U.
5. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2, 4 i 5 dopuszczalne jest w związku z wydzielaniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
6. Działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek lub szerokości frontów, pozostają działkami budowlanymi.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się pasy techniczne pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 15 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii. Zabudowa w obszarach pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest

możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i norm oraz zachowania wszelkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa zabudowy oraz linii elektroenergetycznej.

3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych średniego napięcia, polegającej na zmianie ich przebiegu lub przebudowie linii napowietrznych na kablowe, ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w pasie technicznym.
4. W terenach objętych zmianą planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenu:

- 1 KR w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8,
 - 2 KR w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 9,
 - 3 KR w obrębie ewidencyjnym Wolica, przedstawionego na załączniku graficznym nr 19,
 - 4 KR w obrębie ewidencyjnym Glinnik, przedstawionego na załączniku graficznym nr 24,
 - 5 KR w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 28,
 - 6 KR w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 31,
 - 7 KR w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 32,
 - 8 KR w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 40,
 - 9 KR w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 42,
 - 10 KR w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 45,
 - 11 KR w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 46,
 - 12 KR w obrębie ewidencyjnym Sosnówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 51,
- ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość:

- a) dróg 1 KR, 2 KR, 3 KR, 4 KR, 5 KR, 6 KR, 7 KR, 8 KR, 9 KR i 10 KR – 5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) drogi 11 KR – 6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) drogi 12 KR – 7,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych oraz przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dostępność dróg nieograniczona;
- 5) drogi 4 KR, 8 KR i 9 KR położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5.

2. Dla terenu 1 KDD w obrębie ewidencyjnym Izabelmont, przedstawionego na załączniku graficznym nr 21 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

2) szerokość drogi 1 KDD – 10 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg gminnych oraz przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

4) dostępność drogi nieograniczona.

3. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z gminnych systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych, z uwzględnieniem wymogów

- wynikających z przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy istniejących systemów wodociągowych w celu podłączenia nowej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych lub gdy brak jest technicznych możliwości podłączenia do zbiorczej sieci wodociągowej;
 - 4) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociągową należy usuwać w porozumieniu z zarządcą sieci;
 - 5) dla infrastruktury wodociągowej należy uwzględnić pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni, wynikające z odrębnych przepisów.
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- 1) dopuszcza się do czasu pełnej realizacji systemów sieci kanalizacyjnej na terenach zabudowy stosowanie szczelnych zbiorników i wywóz ścieków w sposób zorganizowany do oczyszczalni, dopuszcza się również możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
 - 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, dotyczy istniejącej zabudowy położonej w zasięgu sieci i będzie się odbywać na podstawie przepisów odrębnych, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych lub do systemów kanalizacji deszczowej.
3. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
 - 2) zaleca się, aby źródłem zaopatrzenia w ciepło były paliwa i źródła niskoemisyjne; niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowo budowanych.
4. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
 - 2) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej szafka gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową i zarządcą drogi,
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci gazowych lub gdy brak jest technicznych możliwości podłączenia do zbiorczej sieci gazowej.
5. Gospodarka odpadami:
- 1) usuwanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Abramów” i przepisami odrębnymi.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
 - 2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wewnątrzowych;
 - 3) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 m od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i norm oraz zachowania wszelkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa zabudowy oraz linii elektroenergetycznej; minimalne odległości obiektów budowlanych od linii niskiego napięcia przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi i polskimi

normami;

- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;
 - 5) dopuszcza się przebudowę (przełożenie) lub skablowanie sieci elektroenergetycznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych słupowych lub wewnętrznych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach zmiany planu; stacje transformatorowe wewnętrzne należy lokalizować na terenie z dostępem do drogi publicznej oraz możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu; dopuszcza się budowę stacji w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
 - 7) dla linii kablowych średniego napięcia ustala się pasy techniczne o szerokości 2,0 m, a dla linii kablowych niskiego napięcia ustala się pasy techniczne o szerokości 1,0 m;
 - 8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;
 - 9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia realizować jako kablowe lub napowietrzne.
7. Telekomunikacja:
- 1) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji - z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne;
 - 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.
9. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w zmianie planu.
10. Obowiązuje zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami melioracyjnymi należy systemowo rozwiązać sprawę przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, bez szkody dla terenów, którym służy system melioracyjny.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

1. Dla terenu:

- 1 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1,
- 2 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,
- 3 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3,

4 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5,
5 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6,
6 RZM w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7,
7 RZM i 8 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionych na załączniku graficznym nr 9,
9 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10,
10 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 11,
11 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
12 RZM i 13 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionych na załączniku graficznym nr 13,
14 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 14,
15 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 15,
16 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 16,
17 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 17,
18 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 18,
19 RZM w obrębie ewidencyjnym Wolica, przedstawionego na załączniku graficznym nr 19,
20 RZM w obrębie ewidencyjnym Wolica, przedstawionego na załączniku graficznym nr 20,
21 RZM w obrębie ewidencyjnym Izabelmont, przedstawionego na załączniku graficznym nr 21,
22 RZM w obrębie ewidencyjnym Izabelmont, przedstawionego na załączniku graficznym nr 22,
23 RZM i 24 RZM w obrębie ewidencyjnym Izabelmont, przedstawionych na załączniku graficznym nr 23,
25 RZM w obrębie ewidencyjnym Glinnik, przedstawionego na załączniku graficznym nr 24,
26 RZM w obrębie ewidencyjnym Glinnik, przedstawionego na załączniku graficznym nr 25,
27 RZM w obrębie ewidencyjnym Glinnik, przedstawionego na załączniku graficznym nr 26,
28 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 27,
29 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 28,
30 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 29,
31 RZM i 32 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionych na załączniku graficznym nr 31,
33 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 33,
34 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 34,
35 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 35,
36 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 36,
37 RZM w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 37,
38 RZM i 39 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 37,
40 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 38,
41 RZM i 42 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 40,
43 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 41,
44 RZM, 45 RZM i 46 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 42,
47 RZM w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 43,
48 RZM w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 44,
49 RZM i 50 RZM w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 45,
51 RZM, 52 RZM, 53 RZM i 54 RZM w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 46,
55 RZM i 56 RZM w obrębie ewidencyjnym Marcinów, przedstawionych na załączniku graficznym nr 47,
57 RZM w obrębie ewidencyjnym Ciotcza, przedstawionego na załączniku graficznym nr 48,
58 RZM w obrębie ewidencyjnym Ciotcza, przedstawionego na załączniku graficznym nr 49,

59 RZM w obrębie ewidencyjnym Ciotcza, przedstawionego na załączniku graficznym nr 50,
60 RZM w obrębie ewidencyjnym Sosnówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 51,
61 RZM, 62 RZM i 63 RZM w obrębie ewidencyjnym Michałówka, przedstawionych na załączniku graficznym nr 52,
64 RZM w obrębie ewidencyjnym Michałówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 54,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu, dla budynków istniejących o wysokościach większych niż 9,5 m maksymalnie do istniejącej wysokości z tolerancją 5%,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35;
- 11) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25%;
- 12) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,7;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 1 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej,
 - b) dla terenów 2 RZM, 16 RZM, 22 RZM, 26 RZM, 28 RZM, 30 RZM, 33 RZM, 34 RZM, 35 RZM, 36 RZM, 37 RZM, 38 RZM, 39 RZM, 43 RZM, 61 RZM, 62 RZM, 63 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - c) dla terenów 3 RZM, 23 RZM, 24 RZM, 57 RZM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - d) dla terenów 4 RZM, 5 RZM, 6 RZM, 14 RZM, 17 RZM, 20 RZM, 55 RZM, 56 RZM, 58 RZM – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - e) dla terenu 8 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) dla terenu 9 RZM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - g) dla terenu 10 RZM – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - h) dla terenu 11 RZM – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - i) dla terenów 12 RZM, 15 RZM, 27 RZM, 64 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu

- od strony drogi powiatowej,
- j) dla terenu 13 RZM – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - k) dla terenu 18 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu od strony drogi powiatowej i gminnej,
 - l) dla terenu 19 RZM – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - m) dla terenu 21 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej,
 - n) dla terenu 25 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - o) dla terenów 41 RZM, 42 RZM, 46 RZM, 60 RZM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - p) dla terenu 31 RZM – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - q) dla terenów 44 RZM, 47 RZM – 14,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - r) dla terenu 45 RZM – 14,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - s) dla terenu 48 RZM – 5,0 m od rowu melioracyjnego,
 - t) dla terenu 49 RZM – 17,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - u) dla terenu 51 RZM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - v) dla terenu 52 RZM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - w) dla terenów 53 RZM, 54 RZM – 13,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - x) dla terenu 59 RZM – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
- 14) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów 7 RZM, 29 RZM, 32 RZM, 40 RZM, 50 RZM;
- 15) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 16) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 17) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4;
- 18) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 20) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1 RZM z drogi powiatowej za pośrednictwem drogi wewnętrznej,
 - b) terenów 2 RZM, 9 RZM, 10 RZM, 16 RZM, 22 RZM, 26 RZM, 28 RZM, 30 RZM, 33 RZM, 34 RZM, 35 RZM, 36 RZM, 37 RZM, 38 RZM, 39 RZM, 43 RZM, 61 RZM, 62 RZM, 63 RZM – z drogi gminnej,
 - c) terenów 3 RZM, 4 RZM, 5 RZM, 6 RZM, 11 RZM, 12 RZM, 13 RZM, 14 RZM, 15 RZM, 17 RZM, 20 RZM, 23 RZM, 24 RZM, 27 RZM, 44 RZM, 47 RZM, 48 RZM, 55 RZM, 56 RZM, 57 RZM, 58 RZM, 64 RZM – z drogi powiatowej,
 - d) terenów 7 RZM, 29 RZM, 32 RZM – z drogi gminnej za pośrednictwem wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) terenu 8 RZM – z drogi gminnej bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej
 - f) terenów 18 RZM, 31 RZM, 49 RZM, 59 RZM – z drogi powiatowej lub z drogi gminnej,

- g) terenów 19 RZM, 41 RZM, 42 RZM, 46 RZM, 50 RZM, 51 RZM, 60 RZM – z drogi powiatowej za pośrednictwem wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) terenu 21 RZM – z drogi dojazdowej
 - i) terenu 40 RZM – z drogi gminnej poprzez odpowiednią ustanowioną służebność drogową na działce o numerze ewidencyjnym 6989/2 w obrębie Abramów,
 - j) terenów 25 RZM, 45 RZM, 52 RZM – z drogi powiatowej bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 21) tereny 25 RZM, 41 RZM, 42 RZM, 45 RZM, 46 RZM, 61 RZM, 62 RZM, 63 RZM i 64 RZM położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kości Bór” – obowiązuje w szczególności przestrzeganie ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5.
- 22) w obrębie terenów 12 RZM, 13 RZM, 20 RZM, 25 RZM, 31 RZM i 32 RZM znajdują się stanowiska archeologiczne – obowiązuje w szczególności przestrzeganie ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 2.

2. Dla terenu:

- 1 MN w obrębie ewidencyjnym Dębiny, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4,
- 2 MN w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8,
- 3 MN w obrębie ewidencyjnym Glinnik, przedstawionego na załączniku graficznym nr 25,
- 4 MN i 5 MN w obrębie ewidencyjnym Michałówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 52,
- 6 MN w obrębie ewidencyjnym Michałówka, przedstawionego na załączniku graficznym nr 53, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
 - 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - 5) realizacja nieuciążliwych usług podstawowych, jest dopuszczalna pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połączy dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
 - 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25;
 - 11) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25%;
 - 12) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5;
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 1 MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - b) dla terenu 3 MN – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu od strony drogi powiatowej i gminnej
 - c) dla terenów 4 MN i 5 MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,

- d) dla terenu 6 MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
- 14) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 2 MN;
- 15) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 17) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4;
- 18) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 20) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1 MN, 6 MN – z drogi powiatowej,
 - b) terenu 2 MN – z drogi gminnej za pośrednictwem wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) terenu 3 MN – z drogi powiatowej lub z drogi gminnej,
 - d) terenów 4 MN, 5 MN – z drogi gminnej.
- 21) tereny 4 MN, 5 MN i 6 MN położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozł Bór” – obowiązuje w szczególności przestrzeganie ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5.

3. Dla terenu:

- 1 MN, U w obrębie ewidencyjnym Wielkolas, przedstawionego na załączniku graficznym nr 14,
 - 2 MN, U w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 37,
 - 3 MN, U w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 38,
 - 4 MN, U w obrębie ewidencyjnym Abramów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 39,
- ustala się:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na wydzielonych działkach;
 - 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
 - 4) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 5) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomemu terenu,
 - 6) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomemu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
 - 7) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
 - 9) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25%;

- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 1 MN,U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - b) dla terenu 2 MN,U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - c) dla terenu 3 MN,U – 5,5 m od linii rozgraniczających terenu od strony dróg powiatowych,
 - d) dla terenu 4 MN,U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej i 22,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej;
 - 12) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
 - 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
 - 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2;
 - 15) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 16) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 17) obsługa komunikacyjną:
 - a) terenów 1 MN,U, 3 MN,U i 4 MN,U – z drogi powiatowej,
 - b) terenu 2 MN,U – z drogi gminnej.
4. Dla terenu 1 RN w obrębie ewidencyjnym Wielkie, przedstawionego na załączniku graficznym nr 30 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 4) w obrębie terenu znajduje się wyznaczony obszar do zbadania pod względem archeologicznym – obowiązuje w szczególności przestrzeganie ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 16.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w odniesieniu do obszarów wyznaczonych na załącznikach graficznych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami oraz symbolami literowymi, tracą moc wszystkie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r., uchwałą Nr XLIV/240/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r. oraz uchwałą Nr XLV/255/2023 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2023 r.

§ 17.

Dla terenów wyznaczonych na załącznikach graficznych ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 0,1% - dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Abramów.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy